İCRA VE İFLÂS KANUNU M.111/A UYARINCA BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİ(*)

Dr. Öğr. Üyesi **Burçin YAZICI**(**)

Öz

7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanunu'nda esaslı değişiklikler yapılmıştır. Değişikliklerin önemli ölçüde satış aşamasına yönelik olduğu görülür. Satış süreci, icra takibinin başarıya ulaşabilmesini sağlayan en önemli takip aşamasıdır. Nitekim bu sürecin basit, hızlı ve masrafsız olması başarısını belirler. 7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanunu'na eklenen m. 111/a ile borçluya, mahcuz malın satışını bizzat gerçekleştirme yetkisi verilmiştir. Borçluya satış yetkisi verilmesi ile icra hukukumuza yeni bir paraya çevirme usulü kazandırıldığını söylemek mümkündür. Borçlu, kendisine tanınan satış yetkisini İİK m. 111/a-2'de öngörülen koşulları sağlaması halinde kullanabilir. Borçluya verilecek yetki ile gerçekleşen satışta kıymet takdiri raporunun önemi ortaya çıkmaktadır. Borçlu, kıymet takdiri raporunu tebliğ aldıktan yedi gün içinde satış yetkisi verilmesini istemelidir. Kıymet takdiri raporu alınmamışsa borçlu da kıymet takdiri raporu alınmasını talep edebilir.

Borçlu tarafından gerçekleşen satışın hukuki niteliğinin tespiti önem arz eder. Nitekim bu satış usulünde satışı borçlu gerçekleştirmekle birlikte mülkiyetin devri ve malın teslimi için icra mahkemesinin onayı aranır. Borçluya satış yetkisi tanınırken borçlunun yapmış olduğu işlemlerinin denetlenmesi ve alacaklıya sürece müdahale imkânı tanınması gerekir. Bu yöntemde alacaklılar, sürecin tamamen dışında bırakılmıştır. Borçluya verilen yetkilendirme ile gerçekleşen satışta, gerçek satış bedeli tespit edilemeyeceği gibi alacaklıların satış bedeline karşı başvurabileceği herhangi bir imkânı tanınmamıştır. Alacaklılara borçlunun gerçekleştirdiği satış işlemine karşı en azından kanun yolu sürecine başvurabilmeleri tanınarak hukuki dinlenilme haklarını kullanmaları sağlanmalıdır. Nitekim bu denetim icra mahkemesi satış sürecine ilişkin belge ve bilgileri dosya üzerinden şekli ve sınırlı bir incelemeyle değerlendirmesi bakımından da önemli olacaktır. Borçluya satış yetkisi tanınarak mahcuz malı bizzat satabilmesi olumlu bir gelişme olmakla birlikte uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların değerlendirilmesi gerekir.

Anahtar Kelimeler

Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi, Satış Talebi, Anlaşmalı Satış, Kıymet Takdiri, Satış Yetki Belgesi.

GRANTING THE CREDITOR SALES AUTHORITY IN ACCORDANCE WITH A.111/A OF THE EXECUTION AND BANKRUPTCY LAW

Abstract

The Execution and Bankruptcy Law underwent significant revisions with the enactment of Law No. 7343. It is evident that the improvements are mostly oriented towards to the sales period. The sales process is the most crucial part of execution follow-up since it ensures its success. In fact, upon successful completion of this procedure, the creditor is satisfied with

(*) Makalenin Dergiye Geliş Tarihi: 31.08.2022 - Makalenin Kabul Edildiği Tarih: 30.11.2022, DOI No: 10.54704/akdhfd.1169363.

Bu çalışma, Akdeniz Üniversitesi'nde 04-06 Temmuz 2022 tarihleri arasında gerçekleştirilen *Uluslararası Akdeniz Hukuk Kongresi*'nde sözlü olarak sunulan ve Sempozyum Kitabı'nda özeti yayınlanan bildirinin genişletilmiş, geliştirilmiş ve makale formuna dönüştürülmüş halidir.

(**) Atatürk Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku / Erzurum-Türkiye.
E-posta: burcin.yazici@atauni.edu.tr,
Orcid Id: https://orcid.org/0000-0002-6621-8059.

"This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0)"

the debtor's property and rights for the lowest cost and best return. The purpose of the new liquidation mechanism is to expedite and reduce the cost of sales transactions. Within seven days of obtaining the appraisal report, the debtor must submit a request to sell. The debtor may also request a valuation report if one has not already been provided. If the conditions specified in EBL m 111/a-2 are fulfilled, the debtor may utilize the sales authority granted to him.

It is important to determine the legal nature of the sale realized by the debtor. In this method, creditors are completely excluded from the process. In the sale realized with the authorization given to the debtor, the actual sale price could not be determined and the creditors were not given any opportunity to apply against the sale price. It should be ensured that the creditors can at least apply to the legal process against the sale transaction carried out by the debtor and use their right to be heard. As a matter of fact, this audit will also be important in terms of evaluating the documents and information related to the sales process of the enforcement court with a formal and limited examination over the file. Although it is a positive development that the debtor can sell the confiscated goods by granting the right to sell, the problems that may arise in practice should be evaluated.

Keywords

Authorization to Sell to the Debtor, Request for Sale, Negotiated Sales, Appraisal, Sales Authorization Certificate.

Extended Abstract

With the Law No. 7343, there have been made fundamental changes in the Execution and Bankruptcy Law (EBL). It is seen that the changes are mainly related to the sales process. The sales process is the most important follow-up phase that ensures the success of the execution follow-up. As a matter of fact, upon the successful completion of this process, the creditor is satisfied with the debtor's property and rights with the least expense and at the highest rate. With the Art. 7343 brought to the Execution and Bankruptcy Law 111/a, debtor is authorized to sell the confiscated goods in person. With the granting of sales authorization to the debtor, a new liquidation procedure has been brought into our enforcement law. The aim of this new cashing out method is to ensure that sales transactions are carried out faster and with less expense. The debtor shall request the authorization to sell within seven days of receiving the valuation report. If a valuation report has not been received with the new regulation, the debtor may also request a valuation. The debtor can use the sales authority granted to him if he meets the conditions stipulated in EBL m 111/a-2.

It is important to determine the legal nature of the sale made by the debtor. As a matter of fact, in this sale procedure, the debtor realizes the sale, but the approval of the enforcement court is sought for the transfer of ownership and delivery of the goods. While the debtor is authorized to sell, the debtor's transactions should be audited and the relevant parties should be given the right to object. Creditors are completely excluded from the process. In the sale realized with the authorization given to the debtor, the actual sale price could not be determined and the creditors were not given the opportunity to object to the sale price stated by the debtor. Creditors should be given the opportunity to object to the sales transaction made by the debtor, and they should be enabled to exercise their right to be heard. Although it is a positive development that the debtor can sell the confiscated goods by granting the right to sell, some problems that may arise in practice need to be evaluated.

With the Enforcement and Bankruptcy Law art. 111/a, the debtor has the opportunity to sell his confiscated property himself. Accordingly, the debtor must apply to the enforcement office in order to be authorized to sell, within seven days from the notification of the valuation of the seized property. Upon the finalization of the valuation, the executive director stops the forced sales transactions as a result of the examination of the documents and gives the debtor a period of fifteen days. The minimum sale price is 90% of the value determined in the valuation report of the foreclosure. However, if there are priority receivables on the foreclosure, it cannot be less than the amount of these receivables. In addition, the costs incurred until the sale stage must be covered. The executive director applies to the enforcement court for the approval of the sale and the transfer and delivery of the goods, after obtaining the necessary information and documents within the fifteen-day period given to the debtor of the minimum price. The enforcement court announces its decision on the sale as a result of the examination it will make on the file within ten days at the latest after receiving the file. If the court decides that the transactions are in accordance with the procedure, it approves the sale transaction and the ownership of the goods passes to the buyer with this acceptance decision. If the court gives a decision of rejection, the amount deposited by the buyer is refunded (EBL art. 111/a-p.3).

It is seen that granting sales authorization to the debtor will accelerate and simplify the sales phase, and this new regulation is considered to be beneficial. In addition, the realization of the sale by the debtor is in line with the

interests of the debtor. However, the agreement between the debtor and the buyer takes place outside the enforcement procedure. In this respect, it is possible for the institution to open the door to malicious practices, and audit and objection mechanisms should be provided.

In the sales process, each seized goods should be handled separately, and the minimum sales amount should be evaluated differently in each follow-up file. In this evaluation, the minimum price determination and the period during which the sales authorization will be valid should be determined by evaluating whether the goods are in return for the market, the amount of the creditor's receivables, whether there is a priority receivable and its amount, the estimated sales period of the goods and similar issues.

GİRİŞ

30.11.2021 Tarih ve 31675 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "*İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*"[1] ile İcra ve İflâs Kanunu'nda esaslı değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu kanun İcra ve İflâs Kanunu'nun otuz üç maddesini doğrudan etkilemiştir. Bu değişiklikler İcra ve İflâs Kanunu'nun sosyolojik, ekonomik ve teknolojik gelişmelere uyarlanması ihtiyacından kaynaklanmıştır.[2] 1932 Tarihli İcra ve İflâs Kanunun güncel gelişmelere ayak uydurması alacaklı ve borçlu menfaatine hizmet etmekle beraber takip ekonomisinin sağlanabilmesi bakımından önemlidir.

Kanun değişikliklerinin önemli bir kısmı paraya çevirme usulüne ilişkindir. Cebri icra hukukunun etkinliğinin artırılması amacıyla cebri satış usulü çağın gereklerine uygun hâle getirilirken, "*borçluya satış yetkisi*" tanınmıştır. Bu yetki ile İcra ve İflâs Kanunu'na yeni bir paraya çevirme usulü kazandırılmıştır.[3] Bu çerçevede borçlu tamamen kendi belirlediği usulle mahcuzun satışını gerçekleştirebilmekte; pazarlık, artırma yahut belirleyeceği diğer bir satış usulü ile paraya çevirme sürecini gerçekleştirebilmektedir.[4]

Paraya çevirme, cebri icranın nihai amacına erişmesini sağlayan en önemli aşamadır. Bu aşamada alacaklı, borçlunun haczedilen malvarlığı değerlerinin paraya çevrilmesi sonucu elde edilen para ile tatmin edilir.[5] Borçlunun haczedilebilen mal-

---

1 İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, RG. T. 30.11.2021, Sa. 31675.

2 Atilla Gündoğan, *Türk İcra İflâs Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukundaki Elektronik Satış*, (Ankara: Aristo Yayınevi, 2022), 2.

3 Hakan Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)", *GSÜHFD*, Y. 2022/1, 823; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 11; Murat Atalı; İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2022), 286; Cengiz Topel Çelikoğlu, "7343 Sayılı Kanunla İİK'da Yapılan Paraya Çevirme ve İhalenin Feshi'ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı", *Adalet Dergisi*, Y. 149, S. 68 (2022/1), 412.

4 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 286.

5 Muhammet Özekes, *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2009), 96; Baki Kuru, *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 602; Ramazan Arslan; Ejder Yılmaz; Sema Taşpınar-Ayvaz ve Emel Hanağası, *İcra ve İflâs Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020), 320; Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 277; Hakan Pekcanıtez; Oğuz Atalay; Meral Sungurtekin- Özkan ve Muhammet Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku*, (İstanbul: On İki Levha Yayınevi, 2022), 215.

varlığı değerlerinin satılabilmesi için talep gerekir. Satış talebi, icra takibini ilerletmeye yönelik takibin taraflarının yaptığı taraf takip işlemidir.[6] Bir takip sürecinde satış aşamasına geçilebilmesi için kural olarak alacaklı veya borçlunun talebi gerekir. Zira cebri icra hukukunda tasarruf ilkesi geçerlidir.[7] Satış aşaması, kural olarak bu sürecin ilerlemesinde menfaati olan tarafın talebine bağlıdır. 7343 sayılı Kanun ile borçluya mevcut düzenlemeden (İİK m.113/f.1) daha kapsamlı olarak satışı talep etme (İİK m.106/f.1) ve satışı bizzat yapma yetkisi tanınmıştır (İİK m.111/a). Kanun değişikliği ile satış talebinin alacaklının olduğu kadar borçlunun da talebine bağlı kılındığını görmekteyiz (İİK m.106/f.1; m.111/a). Zira mahcuz malın satışını talep etmenin alacaklının olduğu kadar borçlunun da menfaati ile bağdaşır olduğu anlaşılmıştır.

I. DÜZENLEMENİN İCRA SİSTEMİMİZE GETİRDİKLERİ, KURUMUN AMACI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE MUKAYESELİ HUKUKTAKİ DURUM

A. Satış Talebi, Satış Yetkisi ve Rızai Satış Kavramları

7343 sayılı Kanun değişikliği öncesinde satış talebi kural olarak alacaklıya tanınan bir taleptir (İİK m.113/f.1 ve 2). Fakat tasarruf ilkesi ve bununla bağlantılı taleple bağlılık ilkesinin katı bir şekilde uygulanmasının birçok sorunu da beraberinde getirebileceği düşüncesi ile istisnalar getirilmiştir.[8] İcra ve İflâs Kanunu m.113 "*vaktinden evvel satış*" başlığı altında ilk fıkrasında taşınır mallar bakımından alacaklının satış talebinde bulunmaması koşuluyla borçluya satış talep edebilme yetkisi tanırken, ikinci fıkra "*kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların*" alacaklının talebi aranmaksızın icra dairesince satışa çıkarılabileceğini düzenlemiştir.[9] Kanun, borçlunun satış talebini taşınır mallarla sınırlı olarak düzenlemişse de Yargıtay, söz konusu hükmün taşınmazlar bakımından da uygulanabileceğini kabul etmektedir.[10] Borçlunun satış talebinin kabul edilebilmesi için talebin, alacaklının menfaatine uygun olması, gerekli masrafların yatırılmış olması ve hacizli malın üzerinde istihkak iddiasının bulunmaması aranır.[11]

---

6 İlhan Postacıoğlu/Sümer Altay, İcra Hukuku Esasları, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), 527; Arslan; Yılmaz; Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, *İcra ve İflâs Hukuku*, 113; Nilüfer Boran Güneysu, İcra Takip İşlemi, *TBB Dergisi*, S. 101, (2012), 35; Tuğçe Aslanpınar Tat, "İcra Dairesi Tarafından Vaktinden Evvel Satış", *TBD*, 2020 (151), 201.

7 Özekes, *Temel Haklar ve İlkeler*, 71; Aslanpınar Tat, "İcra Dairesi Tarafından Vaktinden Evvel Satış", 202.

8 Özekes, *Temel Haklar ve İlkeler*, 75; Hakan Pekcanıtez ve Nedim Meriç, "Borçlunun Talebiyle Satış", *TBB Dergisi*, S. 151 (2020), 237.

9 Bkz. Aslanpınar Tat, "Vaktinden Evvel Satış", 206 vd.

10 Aynı yönde bkz. Pekcanıtez ve Meriç, "Borçlunun Talebiyle Satış", 242; Mert Namlı, *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, (İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019), 341. Y 23.HD, 30.09.2014, E. 2013/1819, K. 2014/6058 sayılı kararı; "*İİK'nın menkullerle ilgili 113/1. maddesinde alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabileceği düzenlenmesi, taşınmaz satışlarında da kıyasen uygulanmalıdır*" (Erişim Tarihi: Temmuz 12, 2022, https://karararama.yargitay.gov.tr/).

11 Pekcanıtez ve Meriç, "Borçlunun Talebiyle Satış", 235.

7343 sayılı Kanun öncesinde borçlunun sahip olduğu yetki sadece satışı *"talep edebilmektir."* Yeni düzenlemeyle İcra ve İflâs Kanunu'na eklenen m.111/a ise "*borçluya satış yetkisi verilmesi*"ne ilişkindir. Satış talep etmek ile satış yetkisine sahip olmak farklı kavramlardır.[12] Borçlunun sadece satış talep edebilmesi (İİK m.106, m.113/f.1) cebri satış usulünde icra dairesi tarafından gerçekleşecek satışı ifade eder. Bu halde satışın geçerliliği cebri satışın geçerliliği için aranan koşulları taşımasına bağlıdır.[13] Buna karşılık borçlunun satış yetkisine sahip olması mahcuz malın satışını talep etme ve bu satışı bizzat yapabilme yetkisini kapsar. Bu satış yönteminde önem arz eden husus satış işleminin icra mahkemesi tarafından onaylanmasıdır. İcra mahkemesinin satışı onaylaması için satış bedelinin "*malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak bu aşamaya kadar bu mahcuz için yapılan takip masrafları toplamından az olamaması*" gerekir (İİK m.111/a-f.2).

İcra ve İflâs Kanunu m.111/a ile borçlu hacizli malını bizzat satabilme imkânına kavuşmuştur. Buna göre borçlu satışa konu hacizli malın kıymet takdirini tebliğ almasından itibaren başlayan yedi günlük süre içerisinde kendisine satış yetkisinin verilmesi amacıyla icra dairesine başvurmalıdır. Satışa konu mal üzerinde henüz bir kıymet takdiri yapılmamış ise borçlu da kıymet takdiri yapılmasını talep edebilir (İİK m.111/a-f.1). Kıymet takdirinin kesinleşmesi üzerine icra müdürü evrak üzerinden yapacağı inceleme neticesinde cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir. Bu süre içerisinde borçlu ve borçlunun bulduğu alıcının asgari satış bedeli üzerinde anlaşması ve bu bedelin icra dairesi hesabına yatırılması gereklidir. Asgari bedel, mahcuzun kıymet takdiri raporunda belirtilen değerin asgari yüzde doksanı ve o aşamaya kadar yapılan takip masraflarının toplamıdır. Ancak mahcuz üzerinde rüçhanlı alacak söz konusu ise bedelin tespiti bakımından bir karşılaştırma yapmak gerekir. Kıymet takdirinde tespit edilen miktarın yüzde doksanı veya rüçhanlı alacakların toplamından hangisi fazla ise o değer ve buna eklenecek takip masrafları asgari bedeli oluşturur. (İİK m.111/a-f.2). Asgari bedelin süresi içinde (borçluya tanınan on beş günlük süre içerisinde) icra dairesi banka hesabına yatırılması halinde icra müdürü, gerekli bilgi ve belgeleri de temin ederek satışın onayı ile malın devir ve teslimi için icra mahkemesine derhal başvurur (İİK m.111/a-f.3). İcra mahkemesi dosyayı teslim aldıktan en geç on gün içinde dosya üzerinden yapacağı inceleme neticesinde satış hakkındaki kararını açıklar. Mahkeme, işlemlerin usulüne uygun olduğuna hükmederse satış işlemini onaylar ve bu kabul kararıyla malın mülkiyeti alıcıya geçer. Mahkeme ret kararı verirse alıcını yatırdığı bedel iade olunur (İİK m.111/a-f.3).

12 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 286.

13 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 286.

Borçluya satış yetkisi verilmesinin düzenlendiği İİK m.111/a'nın başlığı "*borçluya satış yetkisi verilmesi*" iken madde metninde "*rızai satış*" ifadesine yer verildiği görülür. Aynı düzenleme yönetmelikte de tercih edilmiştir.[14] Kanaatimizce Kanunun madde başlığı ile metni arasındaki bu uyumsuzluk bilinçli bir tercihtir. Satış sürecinde borçlunun rızasının öne çıkan unsur olması ve sürecin artırma yolu ile satıştan farklılığını ifade eden bir terim olması nedeniyle rızai satış kavramına yer verildiği düşünülmektedir. Ancak terminolojik olarak "*rıza verilmesi*" ile "*yetki verilmesi*" farklı kavramlar olup birbiri yerine ikame edilemez. Kaldı ki satış yetkisi verilmesi hususundaki rızanın da kimden alınacağı açık değildir. Borçlunun satış yetkisini kullanması alacaklının onayına tabi tutulmadığından alacaklının rızası aranmaz. İcra dairesi, gerekli koşulların oluştuğunu tespit etmekle sınırlı bir değerlendirme yapar. İcra mahkemesi ise dosya üzerinden yapacağı incelemede satışı onaylayabilmekte yahut reddedebilmektedir. Süreç dâhilinde satış işlemine rıza gösterme değil bir değerlendirme ve onaylama söz konusudur. Bu bakımdan "*rızai satış*" borçluya satış yetkisi verilmesi kurumunu ifade etmek bakımından doğru bir terim olmasa da kanun ifadesinde yer alması nedeniyle uygulamada bu terimin rağbet göreceği anlaşılmaktadır.[15]

B. Borçluya Satış Yetkisi Verilmesinin Amacı

Borçluya satış yetkisi tanınması her şeyden önce taraf menfaatinin korunması gereğidir. Nitekim bu usulde satış, cebri satışa oranla hızlı ve basittir.[16] Bununla birlikte borçlu kendi bulacağı alıcılara malını, gerçek piyasa değerinde satabilme imkânına sahip olmaktadır. Borçlunun satış yetkisini bizzat kullandığı bu yöntem alacaklının talep ettiği artırma yolu ile cebri satışa oranla masrafsızdır. Artırma yolu ile satışta alacaklı satışı talep ederken kıymet takdiri ve diğer satış giderlerini peşin olarak icra dairesi hesabına yatırmak zorundadır (İİK m.106/f.3). Borçlunun bizzat satışı gerçekleştireceği bu yöntemde icra dairesi hesabına yatırılması gerekli zorunlu bir masraf kalemi olmayacağı gibi borçlunun hızlı ve masrafsız bir şekilde satışı gerçekleştirmesi mümkün olacaktır.[17] Ayrıca mahcuz mal, hızlı bir şekilde paraya çevrilirken gerçek değerinde bir satışa konu olması hem alacaklının hem de borçlunun menfaatine hizmet eder. Cebri icra hukuku, alacaklı-

---

[14] İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik RG. T. 28.05.2022, Sa. 31849.

[15] Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 824; Hakan Pekcanıtez, 7343 Sayılı Kanun'la İcra ve İflâs Kanun'unda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi Sempozyumu, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Erişim Tarihi: Haziran 17, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4&t=17942s.

[16] Stéphane Pıédelıèvre ve Frédéric Guerchoun, *Répertoire de Rocédure Civile - Saisie immobilière*, Novembre 2021 (actualisation: Mai 2022), par. 257, Erişim Tarihi: Haziran 11, 2022, dalloz.fr; Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 576; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 48; Pekcanıtez, ve Atalay ve Sungurtekin-Özkan ve Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku*, 231.

[17] Gündoğan, *Elektronik Satış*, 11; Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Mayıs 26, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

nın alacağına en kısa sürede ve en az masrafla ulaşmasını amaçlarken borçlunun da haklarının gözetilmesini gerektirir (İİK m.85).[18] Dolayısıyla "*borçluya satış yetkisi*" verilmesi, tarafların menfaatlerine hizmet eder.

Borçluya verilen satış yetkisi ile satışta borçlu, mahcuzun kıymet takdiri bedelinin en az yüzde doksanı üzerinden satışı gerçekleştirmelidir.[19] Ancak mahcuzun üzerinde güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacaklar var ise bu miktar yüzde doksanı da aşabilir. Satışın geçerliliği için kanunun aradığı asgari oranın (%90) alacaklının talebiyle yapılacak artırma yolu ile cebri satışta aranan asgari oranın (%50) yanında oldukça yüksektir. Artırma yolu ile cebri satışlarda geçerli asgari oran (%50) borçluyu ve alacaklıyı tatmin etmemekte mahcuzun yok pahasına satışa konu olmasına neden olmaktadır. Bu yönüyle borçluya verilen satış yetkisi ile gerçekleşecek satışta aranan asgari satış oranın daha yüksek olması hem borçlu hem de alacaklının mülkiyet hakkını korur.[20] Zira borçlunun kendi bulacağı alıcıya malını daha yüksek bir bedelle satması borcundan daha yüksek bir oranda kurtulmasını sağlarken borcunu aşan miktar (başka alacaklı olmaması halinde) kendisine kalacaktır.

Artırma yoluyla satışlarda ihalenin feshi talebiyle başlayan sürecin uzun sürmesi alacaklının alacağına geç kavuşmasına neden olmaktadır.[21] Borçluya verilen yetki ile yapılacak satışın, yıllar süren ihalenin feshi davalarının yarattığı olumsuz sonuçların önüne geçmesi beklenmektedir.[22] Borçlunun gerçekleştirdiği satış usulünde ihale ve ihaleye yönelik sorunlar gündeme gelmez. Ancak borçluya alıcı bulması ve anlaşması için verilen sürenin on beş günle sınırlı olması sürecin iyi yönetilememesini ve kurumun aktif kullanılamaması riskini de beraberinde getirir.

Kanun, alacaklının satış talebini süreye tabi tutar (İİK m.106/f.1). Fakat alacaklının mahcuzun paraya çevrilmesi için harekete geçmemesi mümkündür. Mahcuz malın uzun bir süre hacizle kısıtlanması, borçlunun sürekli olarak haciz tehdidi altında tutulması sonucunu doğurur.[23] Ayrıca mahcuzun değerinin hızla düşmesi, borcun faize bağlı olması, muhafaza ve giderlerin süreç içinde artacağı düşünüldüğünde borçlunun da mahcuzun satışını istemesinde menfaati olduğu

---

18 Kuru, *El Kitabı*, 424; Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 832; Özekes, *Temel Haklar ve İlkeler*, 82; Pınar Çiftçi, *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*, (Ankara: Adalet Yayınları, 2010), 7.

19 Bu oran kanun tasarısında yüzde seksen iken mecliste verilen önerge ile yüzde doksan olarak kanunlaşmıştır.

20 Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi,* 577.

21 Pekcanıtez,; Atalay; Sungurtekin-Özkan ve Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku*, 231; Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 837.

22 Pekcanıtez, Sempozyum, Erişim Tarihi: Mayıs 20, 2022, https://www.youtube.com /watch?v=0hRh9Uz_EAI&t=127s; Mehmet Emin Alpaslan, *İcra Dairelerinin Özerkleştirilmesi- Fransız İcra Görevliliği Modeli*, (İstanbul: On İki Levha Yayınevi, 2018), Erişim Tarihi: Mayıs 28, 2022, Iexpera.com.tr.

23 Pekcanıtez ve Meriç, "Borçlunun Talebiyle Satış", 236.

anlaşılır.[24] Bu noktada borçlunun haciz tehdidinden kurtulmak ve malvarlığı üzerindeki yükten kurtulmak amacıyla mahcuz malın satışını talep etmesinde hukuka uygun menfaati olduğunun kabulü gerekir.[25]

Takip ekonomisi ilkesel olarak usul ekonomisi ilkesinin devamı niteliğinde bir ilkedir.[26] Takip ekonomisi gereği icra faaliyetinin mümkün olduğunda kısa sürede, basit ve ucuz şekilde sonuçlandırılması arzu edilir. Cebri icra faaliyetinin uzun sürmesi, pahalı olması yahut sürecin karmaşık bir yapı teşkil etmesi hak arama özgürlüğünü zedeler.[27] Borçluya satış yetkisi tanınması ile cebri satış aşamasına alternatif bir yöntem getirilmekte, ucuz ve kolay bir satış usulü yaratılmaktadır. Kanun gerekçesinde ifade edildiği üzere bu değişiklikler kamu hizmetinin en az maliyetle ve daha hızlı bir şekilde sunulmasını hedefler.[28] Borçluya satış yetkisi tanınması satış sürecinin hızlı bir şekilde gerçekleşmesini sağlarken, alacaklının da alacağına bir an evvel kavuşmasını sağlar. Borçluya satış yetkisi verilmesi ile paraya çevirme işleminin etkin bir şekilde gerçekleşmesinin önü açılmıştır.

C. Borçlu Tarafından Yapılacak Satışın Hukuki Niteliği

İcra ve İflâs Kanunu'nun paraya çevirme başlıklı bölümünde satış ifadesine yer verilir. Burada yer alan satış kavramı ile kastedilen borçlar hukukunda yer alan anlamı ile satış sözleşmesi değildir.[29] Kanunun satış kavramı ile ifade etmek istediği husus cebri icra organları aracılığıyla bir malvarlığı değerinin paraya çevrilmesine yönelik tasarruflardır. Artırma yolu ile satış bu yöntemlerden en çok uygulananı olmakla birlikte Kanunda pazarlık suretiyle satışa da yer verilmektedir (İİK m.119). İcra ve İflâs Kanunu m.111/a'nın yürürlüğe girmesi ile artırma yolu ile satış ve pazarlık yolu satışa alternatif bir satış usulü daha kazandırılmıştır.

Bu yeni satış yönteminin hukuki niteliğini belirlerken dikkat çeken husus borçlunun icra takip süreci dışında alıcılar bulması ve anlaşmasıdır. Borçlu ve alıcı arasında gerçekleşen anlaşma, cebri icra sürecinin dışındadır. Borçlu, alıcı ile anlaşmayı sağlayacak yöntemi serbestçe belirleyebilir. Bu kapsamda borçlu asgari bedeli karşılamak koşuluyla dilediği alıcıyı bulması ve anlaşması mümkündür. Borçlu, satış sitelerine ilan verebileceği gibi emlak, taşıt komisyoncuları gibi ara-

---

24 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 278; Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Haziran 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

25 Pekcanıtez ve Meriç, "Borçlunun Talebiyle Satış", 236.

26 Özekes, *Temel Haklar ve İlkeler*, 82; Çiftçi, *Menfaat Dengesi*, 121.

27 Özekes, *Temel Haklar ve İlkeler*, 82.

28 7343 Sayılı kanun gerekçesi için Erişim Tarihi: Mayıs 24, 2022, https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-3911.pdf; Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Mayıs 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

29 Seda Özmumcu, *Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2005), 11.

cılara da başvurabilir. Nitekim bu yeni satış yönteminin kabul sebeplerinden biri de borçlunun mahcuz malı gerçek piyasa değerinde satabilmesini sağlamasıdır.[30]

Borçluya satış yetkisi verilmesi halinde borçlu esasen haczedilmiş diğer bir ifade ile hukuken el konulmuş bir malvarlığı değerini serbest piyasada satmaya çalışır. Ancak bu yöntemde gerçekleşen satış Türk Borçlar Kanunu'nun da yer alan satış sözleşmesinden farklıdır. Nitekim bir satım sözleşmesinde sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarının bulunması gerekir (TBK m.1/1). Sözleşmenin kurucu unsuru irade açıklamasıdır.[31] İradenin açılanması sözleşmenin kurulması bakımından önemli olmakla birlikte sözleşmenin yapılmasında itici güç iradenin oluşumudur. Borçluya tanınan satış yetkisi ile gerçekleşen satışta borçlunun iradesi cebri bir kuvvete bağlı olarak gelişir. Zira borçlunun satışa konu malvarlığı değeri üzerinde haciz mevcuttur ve haciz işlemi ile borçlunun malvarlığı değeri üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanır, aksi yöndeki tasarrufları (alacaklıların haklarını ihlal ettiği ölçüde) geçersizdir (İİK m.86).[32] Borçluya tanınan satış yetkisi ile gerçekleşen satış iradesi esasen cebri sürecinin bir parçasıdır.

İcra ve İflâs Kanunu m.111/a'da düzenlenen bu yeni satış usulünün cebri satış özellikleri taşıdığını söylemek mümkündür. Nitekim satış, yürütülmekte olan bir takip dosyasında ve haczedilmiş bir mala ilişkindir. Borçlunun gerçekleştirdiği satış icra takibinin bir aşaması olarak karşımıza çıkar. Bu satış usulünün diğer bir özelliği mahcuza ait satış bedelinin asgari bir miktarla sınırlanmış olmasıdır.[33] Asgari satış bedeli borçlu ile alıcı arasındaki bedeli asgari bir oranla sınırlar. İcra dairesinin borçluya verdiği satış yetkisinde belirtilen asgari bedel borçlu bakımından emredici bir düzenleme içerir. Zira bu miktarın altında yapılan satış işlemi icra mahkemesi tarafından reddedileceğinden Kanunun bağladığı hüküm ve sonuçlar doğmaz. Satışın onaylanması ve malın devri icra organların tarafından gerçekleşir. İcra mahkemesinin borçlu ve alıcı arasına yapılan satış işlemini denetlemesi ve Kanunun aradığı şartlara uygun yapıldığına kanaat getirmesi neticesinde işlem tasdik edilir ve sonuçlarını doğurur. Mahkemenin kabul kararı ile birlikte malın mülkiyeti alıcıya geçer. İcra dairesi malın devir ve teslimine

30 Bkz. 7343 sayılı kanun genel gerekçe, Erişim Tarihi: Haziran 12, 2022, https://www5.tbmm.gov.tr/kanunlar/k7343.html.

31 Fikret Eren, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020), 211; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I*, (İstanbul: Vedat kitapçılık, 2014), 33; Mehmet Ayan, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Konya: Mimoza Yayınevi, 2015), 98.

32 Arslan; Yılmaz; Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, *İcra ve İflâs Hukuku,* 254; Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku,* 236; Pekcanıtez; Atalay; Sungurtekin-Özkan ve Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku*, 190.

33 İcra ve İflâs Kanunu m.111/a-f.2 uyarınca asgari bedel; "*malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak bu aşamaya kadar bu mahcuz için yapılan takip masrafları toplamından az olamaz.*"

ilişkin işlemleri yapar (Yön. m.13/f.2). Satış işleminin geçerliliği icra mahkemesinin onayına tabi kılınmıştır. Bu onay, satışa kamusal bir boyut katar.[34] Borçluya tanınan yetki çerçevesinde gerçekleşen satış her ne kadar borçlar hukukuna ait unsurlar taşısa da TBK anlamında satış sözleşmesi olarak kabul etmek mümkün değildir. Borçluya satış yetkisi verilmesi ile gerçekleşen satış yeni bir cebri satış yöntemidir.[35]

D. Mukayeseli Hukuktaki Görünümü

1. Fransız İcra Hukuku'nda Yer Alan *"Anlaşmalı Satış"*

Borçluya satış yetkisi verilmesi hukuk sistemimiz bakımından yeni bir düzenleme olmakla birlikte Fransız hukukunda uygulanan "*anlaşmalı satış (vente amiable)*" kurumuyla benzerlik gösterir. Fransız İcra Kanunu'nda (FİK), 2006 yılında getirilen düzenleme ile taşınırların ve taşınmazların[36] paraya çevrilmesinde anlaşmalı satış kabul edilmiştir.[37] Fransız hukukunda anlaşmalı satışın, artırma yoluyla satışa alternatif bir yöntem olarak geliştiğini görülür.[38] Zira Fransız hukukunda anlaşmalı satışın kabul edilmesindeki amaç, haczin ve satışın kolaylaştırılması, hızlandırılması ve daha yüksek bir bedelle satışının gerçekleşmesidir.[39] Kendine ait malın satışında aktif rol oynamak borçluya sorumluluk yükleyeceği ve malını daha yüksek bedelle satmak için çaba göstereceği ileri sürülmüştür.[40] Bu sistemde borçlunun temel görevi ilan, yazılı ve görsel basın, internet vb. yöntemlerle uygun alıcıyı bulmaktır.[41]

Fransız sisteminde anlaşmalı satış taşınır ve taşınmazlar için farklı usulde düzenlenmiştir. Bu farklılık temelde borçluya verilen süre ve satışı onaylayacak mercii bakımındandır. Taşınırlar bakımından Fransız İcra Kanunu ve buna bağlı yönetmeliğinde haciz tutanağının borçluya tebliğ edilmesinden itibaren bir aylık bir süre verilmiştir (FİK R.221-30). Bu sürede borçlu alıcı bulmakla yükümlüdür. Taşınırlar bakımından sistemin borçluya satış yetkisi vermesinden ziyade alıcı

---

34 Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Haziran 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

35 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 840; İbrahim Aşık; Yakup Oruç; Ozan Tok ve Ömer Faruk Saçar, İcra ve İflâs Hukuku, (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022), 251; Pekcanıtez, Sempozyum, Erişim Tarihi: Haziran 18, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4&t=17942s; Mine Akkan, İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, İzmir Barosu, Erişim Tarihi: Haziran 19, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=0hRh9Uz_EAI&t=127s.

36 Fransız hukukunda anlaşmalı satışın taşınırlar bakımından da düzenlendiğini görmekteyiz (FİK L. 221-3).

37 Pıédelıèvre ve Guerchoun, *Répertoire de Rocédure Civile,* par. 257; Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 575; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 48.

38 Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 575; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 48.

39 Bkz. Pıédelıèvre ve Guerchoun, *Répertoire de Rocédure Civil*, par. 257; Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 576; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 49.

40 Pıédelıèvre ve Guerchoun, *Répertoire de Rocédure Civile*, par. 242.

41 Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 578.

bulmakla sınırlı bir yetki verdiğini söylemek mümkündür.[42] Borçlu bir ay içinde bulduğu alıcıları, teklifleri ve iletişim bilgileri ile ödemeyi ne zaman yapacaklarına dair bilgiyi yazılı olarak icra dairesine iletmelidir (FİK L. 221-3; R. 221-31). Bunun üzerine icra dairesi takip alacaklısına iadeli taahhütlü posta yoluyla bilgilendirme yapar. Alacaklılara tanınan on beş günlük süre içinde açıkça kabul etmeleri veya susmaları halinde anlaşmalı satışın kabul ettikleri sayılır (FİK R. 221-31). Satış bedelinin icra dairesine ödenmesi ile malın mülkiyeti alıcıya geçer. Süresinde ödeme yapılmaz ise icra dairesi artırma yolu ile satış işlemlerine başlar (FİK R. 221-32).

Taşınmazlar bakımından ise süreç biraz daha uzundur. Öncelikle Fransız hukukunda taşınmaz satışı noterde gerçekleştirildiği için taşınmaza ait noter satış belgesi bulunmalıdır.[43] Bunun üzerine icra mahkemesinde görülecek oryantasyon duruşması ile satış gerçekleşir (FİK R. 322-17). İcra hâkimi malın rayiç bedelini tespit ederek asgari bir bedel belirleme yetkisine sahiptir. Satışın denetimi de yine icra hâkimi tarafından borçluya verilen satış yetkisinden itibaren en geç dört ay sonra verilecek duruşmada gerçekleşir (FİK R. 322-21).[44] Kural olarak anlaşmalı satış hâkimin izin kararında belirlediği duruşma tarihinde tamamlanmış olmasıdır. Ancak borçlu ek süre talep edebilir. Ek süre talebinde bulunan borçlu yazılı olarak bir teklifin bulunduğunu kanıtlaması halinde üç ayı geçmeyecek bir süre verilebilir (FİK R. 322-21/4).[45] Bu süreç dâhilinde şartları sağlanmış ise hâkim anlaşmalı satışa onay verir. Aksi durumda cebri satışa hükmeder (FİK. R. 322-25). Borçlu süreci özenle yürütmekle yükümlüdür. Alacaklı talep ederse borçlu süreç hakkında rapor hazırlayarak alacaklıyı bilgilendirmek zorundadır (FİK R. 322-22).

2. İtalyan Hukukunda Yer Alan "Doğrudan Anlaşma"

İtalyan hukukunda cebri icraya ilişkin düzenlemeyi Hukuk Usulü Kanunu'nun (Codice di Procedura Civile m.474-632) üçüncü kitabında yer verilmiştir. Bu bölümde paraya çevirme yöntemleri açık artırma yolu ile paraya çevirme ve açık artırma olmaksızın paraya çevrilme olarak ikili bir ayrımda yer alır. Müzayedeli satışta mahkeme artırıma konu mala asgari bir bedel tayin eder. Bununla birlikte mahkeme artırmanın gün ve saati ile artırım miktarı, depozito bedelini de ilan edilir.[46]

İtalyan hukukundaki müzayedesiz satış olarak ifade edilebilecek doğrudan anlaşma yönteminde ise malın paraya çevrilme yöntemine alternatif bir usul getirilmekte, mahcuzun daha kısa ve hızlı bir yöntemle satışı gerçekleşmektedir. İtalyan Hukuk Usulü Kanunu m.570 uyarınca alıcılar satın alma tekliflerini bedel,

42 Gündoğan, *Elektronik Satış*, 49.

43 Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 578.

44 Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 577.

45 Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 577.

46 Andrea Mascioli, Italy Narrative National Report, EU Enforcement Atlas, 2020, p. 47, Erişim Tarihi: Temmuz 16, 2022, https://www.enforcementatlas.eu/enforcement-systems/italy/.

ödeme zamanı ve ödemenin nasıl yapılacağına ilişkin unsurları da içerecek şekilde kapalı bir zarf içinde mahkemeye sunarlar. Teklifleri mahkeme değerlendirir. Buna göre teklif sahiplerinin huzurunda gerçekleşecek duruşmada zarflar açılır ve teklifler değerlendirerek satış tamamlanır.[47]

II. BORÇLUNUN SATIŞ YETKİSİNİ KULLANMASI

A. Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi

1. Talep Koşulu

Satış yetkisi verilmesi, borçlunun talebine bağlı kılınmıştır (m.111/a). Borçlu talepte bulunurken, tebligata elverişli adresini ve iletişime yarar bilgilerini icra dairesine bildirmelidir (Yön m.7/f.2). Borçlu, hacizli malın kıymet takdirinin kendine tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra dairesine başvurarak malın satışını bizzat gerçekleştirmek için yetki verilmesini talep etmelidir (İİK m 111/a-f.1).[48] Borçlunun süresi içindeki talebi üzerine icra müdürü süre vermek zorundadır bu noktada icra müdürünün takdir yetkisi yoktur.[49]

Borçlunun satış yetkisini talep etme süresi, kıymet takdirinin tebliği ile başlar. Borçlu satışa konu hacizli malın kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde satış yetkisinin verilmesi amacıyla icra dairesine başvurmalıdır. Satışa konu mal üzerinde henüz bir kıymet takdiri yapılmamış ise borçlu da kıymet takdiri yapılmasını talep edebilir (İİK m.111/a). İcra dairesi, borçlunun süresi içindeki talebini kabule mecburdur. İcra dairesi burada öncelikle borçlunun süresi içinde (kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün) başvurulup başvurulmadığını ve borçlunun tebligata elverişli adresi ile iletişime yarar bilgilerini bildirip bildirmediğini kontrol eder (Yön. m.7/f.2). Mahcuz, sicile kayıtlı ise borçlunun satış yetkisi talebi üzerine icra müdürü, rızai satış talebinin ilgili sicile kaydına yönelik gerekli işlemleri yapar (Yön. m.7/f.3).

Borçlu, satış yetkisini talep etme süresini kaçırması halinde aynı dosya üzerinden yeni bir talepte bulunabilecek midir? Kanun ve Yönetmelikte bu sorunun cevabına yer verilmemiştir. Kanaatimizce aynı takip dosyası üzerinden satış talep etme

---

47 Andrea Mascioli, Italy Narrative National Report, EU Enforcement Atlas, 2020, p. 46, Erişim Tarihi: Temmuz 16, 2022, https://www.enforcementatlas.eu/enforcement-systems/italy/; Erişim Tarihi: Temmuz 16, 2022, https://www.altalex.com/documents/news/2014/12/04/del-processo-di-esecuzione-dell-espropriazione-forzata.

48 7343 sayılı kanun değişikliği ile İİK m.106/f.2 ile alacaklı yönünden ek süre tanınmıştır. Söz konusu madde şu şekildedir "*yıllık süre içinde satışı istenip de artırma sonucu satışı gerçekleştirilemeyen mahcuz hakkındaki satış isteme süresi, satış isteyen alacaklı bakımından birinci fıkrada belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzar."* Bu ek süre satış yetkisi talep eden borçlu bakımından uygulanmaz. Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Haziran 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

49 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 828; Aşık; Oruç; Tok ve Saçar, *İcra ve İflâs Hukuku*, 249.

yetkisine ilişkin süreyi kaçırması halinde (kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün) artık satış yetkisi verilmesini takibin bu aşamasında kaybeder. Nitekim Kanun, borçlunun talebini belirli bir süreye bağlı kılarak alacaklıyı korur. Borçluya satış yetkisi verilmesi ile başlayan süreçte alacaklı bakımından satış isteme süreleri işlemez (İİK m.111/a-f.1). Sürecin alacaklı bakımından sürüncemede kalmaması ve kötü niyetli borçlular bakımından talep hakkının istismar edilmemesi için kıymet takdirinin tebliğinden itibaren başlayan sürenin hak düşürücü olduğunun kabulü gerekir.[50] Aksi durumun kabulü takip sürecini sekteye uğratma ihtimaline kapı aralar. Ancak bir takip sürecinde birden fazla kez kıymet takdiri raporunun alınması söz konusu olabileceğinden her yeni satış talebi ile borçlunun satış yetkisi verilmesini talep etmesinin mümkün olacağını kabul etmek gerekir.[51]

Borçlu, kendisine satış yetkisi verilmesi talebini alacaklının başlattığı takipte icra dairesine yöneltmelidir.[52] Aynı mahcuzun üzerinde birden fazla icra dairesi tarafından konulmuş haciz var ise borçlu satış talebini dilediği takip dosyasına yöneltebilir. Kanun, talebin ileri sürüleceği icra dairesinin belirlenmesi noktasında bir sınırlama yapmamıştır. Bu noktada borçlunun talebini, ilk kesin haczin uygulandığı icra dairesine veya en yüksek kıymet takdirinin yapıldığı[53] icra dairesine yöneltmesi şeklinde bir uygulamanın benimsenmesi kabul edilemez. Mahcuz mal üzerinde farklı takip dosyalarından hacizler söz konusu olup farklı kıymet takdiri raporları söz konusu olabilir. Borçlu menfaatine en uygun olan takip dosyasından satış yetkisi talep edebilir.

Borçlu, satış yetkisinin verilmesini, hacizli malın taşınır yahut taşınmaz olması fark etmeksizin talep edebilir.[54] Niteliğine uygun düştüğü ölçüde diğer malvarlığı değerleri de satışa konu olabilir. Ancak rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte borçlunun satış yetkisi talep edip edemeyeceği açık değildir.[55] Zira rehinin paraya çevrilmesi usulünü düzenleyen İİK m.150/g maddesinin atıf yoluyla başvurduğu hükümler arasında İİK m.111/a bulunmamaktadır. Bu eksikliğin tasarının düzenlemesi sırasındaki ihmalden kaynaklandığı düşüncesindeyiz.[56] Doktrinde bir görüş[57] İİK m.150/g yollama yaptığı hükümler arasında İİK m.128/a'nın

50 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 828.

51 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 832.

52 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 288.

53 Aksi yönde; bkz. Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 288; Şanal Görgün; Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu, İcra ve İflâs Hukuku, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2022), 273.

54 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 287.

55 Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Haziran 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

56 Aynı doğrultuda; Adalet Komisyonu Raporu, 19 erişim tarihi: Ağustos 12, 2022, https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss285.pdf; Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 826; Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 826; Pekcanıtez, Sempozyum, Erişim Tarihi: Haziran 28, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4&t=17942s.

57 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 479.

bulunması nedeniyle borçluya satış yetkisi verilmesini düzenleyen m.111/a'nın rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde uygulama alanı bulacağını belirtmiştir. Kanun koyucunun ihmali çerçevesinde İİK m.150/g'de açık bir düzenleme yer almadığı için bu takiplerde uygulama alanı bulmayacaktır.[58] Fakat rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde de borçluya satış yetkisi tanınmalıdır. Bu bakımdan m.111/a-f.1 ilk cümlesine "*haczedilen malın*" yerine "*hacizli, rehinli veya ipotekli malın*" ifadesine yer verilmelidir.[59] İflâs yolu ile takipler bakımından da borçluya satış yetkisi verilmemiştir. Kanun, m.111/a'da "*haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir*" ifadesine yer vermiştir. Kanunun açık ifadesi ve iflâs halinde müflisin tasarruf yetkisinin sona ermesi nedeniyle borçlu, satış yetkisi verilmesini iflâs tasfiyesinde talep edemez.[60]

İcra dairesinin borçluya satış yetkisi vermesi veya talebi reddetmesi icra takip işlemi olup şikâyete konu edilebilir (İİK m.16). Borçlunun satış yetkisi talebi, icra dairesi tarafından reddedilebilir. Bu halde ret sebebinin gerekçeli olarak belirtilmesi gerekir (İİK m.8/f.2). Ancak ret sebebinin anlaşılır olmaması yahut gerekçelendirilmemesi gibi nedenlerle icra müdürünün işlemi şikâyete konu edilebilir. Alacaklı ve satış işleminden doğrudan etkilenen üçüncü kişiler de satış yetkisi verilmesi işleminde hukuki yararları olması koşuluyla şikâyet edebilirler (İİK m.16). Alacaklı ve üçüncü kişiler bakımından hukuki dinlenilme haklarını kullanabilmeleri için satış yetkisi talebinin kabulüne ilişkin icra dairesi kararı bu kişilere de tebliğ edilmelidir. Böylelikle icra dairesinin işlemi denetlenmiş olacağı gibi özellikle sırf süre elde etmek amacıyla yapılacak satış taleplerinin de önüne geçilmiş olacaktır. Bu noktada borçlunun talebinde ciddi olduğuna yönelik bilgi ve belgeler sunması, satışa yönelik yaptığı hazırlıkları yahut bulduğu alıcıları ve teklifleri sunması istenebilir.

2. Satış Yetkisi Talebinin Takip Dosyasına Etkisi

Kıymet takdirinin kesinleşmesi üzerine icra müdürü cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir. Borçluya verilen sürenin başlangıcından icra mahkemesinin kararına kadar geçen sürede alacaklının satış talep etme hakkı korunur. Borçluya satış yetkisi verilmesi halinde icra müdürü alacaklının başlatmış olduğu cebri satış sürecini durdurur. Kanunda yer alan "*durdurmanın*" sürece etkisini değerlendirmek gerekir. Zira kıymet takdirinin yapılması ile alacaklı da satış sürecinde ilerler. Örneğin cebri satışta birinci artırma günü belirlenmiş diğer yandan borçlu kıymet takdirini yeni tebliğ almış ve sü-

58 Aşık; Oruç; Tok ve Saraç, İcra ve İflâs Hukuku, 249.

59 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 827; Pekcanıtez; Atalay; Sungurtekin-Özkan ve Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku,* 233; Adalet komisyonu muhalefet raporu m.12 bkz. Erişim Tarihi: Haziran 12, 2022, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.3.2004.pdf E. T.

60 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 826. Aksi yönde Görgün; Börü ve Kodakoğlu, *İcra ve İflâs Hukuku*, 272.

resinde satış yetkisi talep etmiş ise icra müdürü alacaklının artırma işlemlerini durdurmak zorunda mıdır? Kanaatimizce Kanun ve Yönetmeliğin lafzından icra müdürünün takdir yetkisi bulunmadığı ve usulüne uygun bir satış yetkisi talebi karşısında, alacaklının cebri satışının hangi aşamada olursa olsun durdurulması gerektiği sonucuna varmak gerekir. Ne var ki alacaklının talebiyle cebri satış tamamlanmamış olsun. Cebri artırmada malın mülkiyeti ihale ile geçer. Taşınırlar bakımından ihale yapıldığı anda mal teslim edilmemiş olsa da mülkiyet geçer (İİK m.118). Taşınmazlar bakımından da ihalenin yapılmasıyla mülkiyet geçer. Fakat ihale kesinleşmeden ve ihale bedeli ödenmeden taşınmaz alıcı adına tescil edilmez (İİK m.131).

3. Kıymet Takdirinin Tebliği ve Kesinleşmesi

Borçluya satış yetkisi verilmesi kurumu cebri icra sürecinde kıymet takdirinin önemini ortaya çıkarmıştır.[61] İcra ve İflâs Kanunu m.111/a uyarınca borçlu mahcuza ilişkin kıymet takdirini tebliğ aldıktan sonra satış yetkisi verilmesi talebinde bulunabilir. Kıymet takdiri mahcuzun, taşınır veya taşınmaz olmasına bağlı olarak takibin farklı aşamalarında söz konusu gerçekleşebilir. Nitekim kıymet takdiri taşınırlar bakımından haciz aşamasında gerçekleşirken; taşınmazlar bakımından hem haciz hem de satış aşamasında gerçekleşebilmektedir.[62] Haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri (İİK m.87) mahcuzun değerinin takip alacağını karşılayıp karşılamayacağını belirlemeye yöneliktir.[63] Satış aşamasında yapılan kıymet takdiri ise satışın en az hangi bedelle yapılacağının tespiti bakımından satış işlemlerine hazırlık amacı taşır (İİK m.128/f.2).[64]

Borçlunun kıymet takdirini hangi tarihte tebliğ aldığı yedi günlük satış yetkisi talep etme süresinin başlangıcını belirlemesi bakımından önemlidir. Kıymet takdiri, haciz tutanağı olabileceği gibi bilirkişi tarafından hazırlanan bir rapor şeklinde de düzenlenebilir. 7343 sayılı Kanunla değişik İİK m.87 uyarınca taşınır malların kıymet takdirinin belirlenmesinde malın bir sicile kayıtlı olup olmadığı belirleyicidir. Buna göre taşınır mal sicile kayıtlı ise malın kıymet takdiri bilirkişi bölge kurullarında kayıtlı uzman bilirkişiler tarafından, bu vasıfta bilirkişi bulunamaması halinde ise listede yer alan diğer bilirkişiler tarafından yapılır (İİK m.87/f.2). Sicile kayıtlı olmayan mallar bakımından ise icra müdürünün malı haczederken takdir edeceği rayiç bedeli içeren haciz tutanağı kıymet takdiri raporu yerine geçer. Ancak icra müdürünün kendi bilgi ve tecrübesinin yeterli olmadığı

---

61 Pekcanıtez, Sempozyum, Erişim Tarihi: Haziran 28, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4&t=17942s; Akkan, Sempozyum, Erişim Tarihi: Haziran 28, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=0hRh9Uz_EAI&t=129s.

62 Nilüfer Boran Güneysu, *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, (Yetkin Yayınevi, 2020), 61.

63 Boran Güneysu, Kıymet Takdiri, 61; Timuçin Muşul, İcra ve İflâs Hukuku C.I, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 486.

64 Boran Güneysu, Kıymet Takdiri, 70.

durumda bilirkişi marifetiyle kıymet takdirini gerçekleştirmelidir (İİK m.87/f.1). Bilirkişiden alınan kıymet takdiri raporunun borçluya tebliği ile satış yetkisi talep etme süresi başlar.

Haciz tutanağının kıymet takdiri yerine geçtiği durumda borçlu haciz esnasında hazır bulunuyor ise satış yetkisi verilmesi talebi haciz tarihinden başlar. Yönetmelik m.6/f.2 uyarınca borçlunun veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre borçlu namına tebliğ almaya yetkili kimselerin huzurunda yapılan hacizlerde kıymet takdirini içeren haciz tutanağının ayrıca borçluya tebliğ edilmesi gerekmez. Ancak kıymet takdiri içeren haciz tutanağının borçlu ve borçlu namına tebliğe yetkili kişiler huzurunda gerçekleşmemesi halinde kıymet takdiri içeren haciz tutanağının borçluya tebliği gerekir. Haciz borçlunun yokluğunda gerçekleşmiş ise borçluya İİK m.103 uyarınca "*103 davetiyesi*" gönderilir. Borçlu davetiyeyi tebliğ aldıktan üç gün içinde icra dairesine gelerek haciz tutanağını incelemesi ihtar edilir (İİK Yön. m.45). Bu halde borçlu icra dairesine gelerek tutanağı incelediği tarihten itibaren yedi günlük süre içinde satış yetkisi verilmesini talep etmelidir.

Taşınmazlar bakımından ise haciz ile satış aşaması arasında taşınmazın değerinin değişebilmesi muhtemeldir. Bu nedenle haciz aşamasından sonra satış aşamasında artırma öncesi talep üzerine muhammen bedelin tespiti için bir kıymet takdiri daha söz konusu olabilmektedir (İİK m.128/f.2). Mahcuz malın tespit edilen kıymeti ile piyasa değeri arasında ciddi oranda bir farklılık oluşmuş ise alacaklı icra mahkemesine müracaat ederek mevcut kıymet takdiri raporunun kaldırılmasını talep etmelidir. Taşınmaz mal, yeni ve güncel değeri üzerinden kıymet takdiri yaptırılarak satışa çıkarılır. Bu halde taşınmazlar bakımından hangi kıymet takdirinin esas alınacağı sorunu ortaya çıkar.[65] Borçlunun her iki kıymet takdiri raporuna karşı da satış yetkisini talep etme hakkı olduğunun kabulü gerekir. Ancak satış miktarını gerçeğe yakın olarak belirleyen satışa hazırlık aşamasındaki kıymet takdiri raporu olduğundan burada ikinci kıymet takdirini esas almak gerekir.[66]

İcra ve İflâs Kanunu m.111/a kıymet takdirinin yapılmadığı durumlarda borçluya da kıymet takdiri yapılmasını talep etme hakkı tanımıştır. Borçlu bu hakkını icra takibinde kıymet takdirinin yapılmamış olmasına bağlı olarak kullanabilir. Zira borçlunun kıymet takdirini talep edebilmesi, alacaklının harekete geçmemesi nedeniyle satış sürecinin ilerlemesi önündeki engelin kalkması sağlarken, borçlunun külfetinin (takip giderleri, faiz vs.) artmaya devam etmesini de önler.[67]

---

65 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 288.

66 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 831.

67 Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, erişim tarihi: Haziran 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 6. Y 12. HD. 12.05.1999, E. 1999/590, K. 1999/6173; Y 12 HD. 25.09.1990, E. 1990/6496, K. 1990/8997 lexpera.com.tr, erişim tarihi: Haziran 12, 2022.

Borçlunun satış yetkisi talep edebilmesi bakımından kıymet takdirinin tebliği yeterli olup kesinleşmesi beklenmez (İİK m.111/a-f.1; Yön. m.7/f.1). Kıymet takdirinin kesinleşmesi satış yetkisinin borçluya verilmesi bakımından önem taşır. İcra müdürü borçlunun satış yetkisi talebi üzerine kıymet takdirinin kesinleşmesini beklemelidir. Kıymet takdirine yönelik şikâyet olmaması, olup da giderilmesi halinde kıymet takdiri kesinleşmiş olacaktır. İcra ve İflâs Kanunu m.128/a kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililerin, tebliğden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleten icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesine şikâyette bulunabileceğini düzenler. Kıymet takdirine yönelik şikâyette bulunan ilgililer şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde yeniden kıymet takdiri yapılabilmesi için gerekli masrafları mahkeme veznesine yatırmalıdır. Aksi halde talep kesin olarak reddedilir ve şikâyete konu kıymet takdiri kesinleşir (İİK m.128/a-f.1).

Kesinleşme, borçlunun satış yetkisini kullanacağı on beş günlük sürenin başlangıcını tayin eder. Yönetmelik m.9'da icra müdürünün "*kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebri satış işlemlerini durdurarak, haczedilen malın rızai satışı için bir yetki belgesi*" düzenlemesi gerektiği belirtilmiştir. Dolayısıyla kıymet takdiri, borçluya yetki belgesi düzenlenmesi bakımından olduğu kadar alacaklının satış talep etme süresinin tespiti bakımından da belirleyici hale gelmiştir. Zira alacaklının satış talebi malın haczinden itibaren bir yıllık süreyle sınırlıdır. Alacaklı bakımından bu sürenin hesaplanmasında borçlunun satış yetkisi talep etmesi ve sürecin sonuçsuz kalması halinde geçen süre de dâhil edilir. İcra İflâs Kanunu m.111/a-f.1 son cümlesinde borçluya satış yetkisi verilmesi süresinin başlangıcından icra mahkemesinin ret kararına kadar işleyecek sürenin alacaklının satış talep etme süresinden sayılmayacağı düzenlenmiştir.

B. Rızai Satışta Yetki Belgesi, Süre ve Asgari Bedel

1. Rızai Satışta Yetki Belgesi

İcra müdürü borçlunun talebi ve kıymet takdirinin kesinleşmesi borçlunun satış işlemlerini başlatabilmesi için yetki belgesi tanzim etmekle yükümlüdür. İcra müdürünün yetki belgesi tanzim etme noktasında takdir hakkı yoktur. Satış yetki belgesi ile tasarruf yetkisi sınırlandırılmış olan borçlu, hacizli malın satışını gerçekleştirmek üzere yetkilendirilir.

İcra dairesi yetki belgesini Yönetmelik ekinde paylaşılan örnek no. 57'ye uygun olarak düzenlemelidir. Borçluya verilecek satış yetki belgesinin hangi unsurlara yer verileceği ise Yönetmelik m.5'te belirtilmiştir. Buna göre satış yetki belgesinde borçlu ve alıcının adı ve soyadı ile Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası, tüzel kişi ise unvanı, vergi kimlik numarasını, ticaret sicil numarasını, merkezi sicil kayıt sistemi (MERSİS) numarasını, anlaştıkları bedeli ve malın

ayırt edici özellikleri icra dairesine bildirilmelidir.[68] Gerekli olduğu durumlarda icra dairesi yetki belgesi içeriğini, esaslı unsurları bozmamak kaydıyla eklemeler yapabilir (Yön. m.4/f.2). Bu eklemelere şu şekilde örnek verilebilir. Borçluya satış yetkisi verildiği alacaklı ve mahcuzun sicile kayıtlı bir mal olması halinde sicildeki ilgililere tebliğ edilmesi eklenebilir. Bu şekilde bir bilgilendirme ile alacaklı ve üçüncü kişilerin de alıcı olarak satışa katılabilmeleri sağlanabilir. Nitekim takip alacaklının dosya alacağına mahsuben mahcuzu satın almasına imkân tanımak gerekir.[69]

2. Satış İçin Borçluya Verilecek Süre

Kıymet takdirinin kesinleşmesiyle birlikte icra müdürü talepte bulunan borçluya yukarıdaki esasları içeren yetki belgesini düzenleyerek teslim eder. Borçlu yetki belgesini teslim aldıktan sonra on beş gün süreye sahiptir. Bu süre içinde borçlu, alıcı bulma, alıcıyla yetki belgesinde yer alan asgari satış bedeli üzerinde anlaşma ve alıcının satış bedelini icra dairesi banka hesabına yatırmasını sağlamalıdır. Kanunun tanıdığı süre tüm bu işlemlerin sağlıklı yürütülebilmesi bakımından yetersizdir. Sürenin kısalığı borçluların yetki belgelerini kullanmaları önünde engel teşkil edebilir.[70] Örneğin anlaşmalı satış usulünün uygulandığı Fransız hukukunda borçlunun alıcıyla anlaşması, hâkimin borçluya satış yetkisini verdiği tarihinden itibaren en geç dört ay sonra belirleyeceği duruşma gününe kadar gerçekleşir. Ayrıca eğer satışın gerçekleşeceği yönünde belge ve bilgilerin sunulması halinde üç aya kadar ek süre verilebilir (FİK m.322/21-4). Kaldı ki Fransız sisteminde borçlu sadece alıcı bulmakla mükelleftir.[71] Türk hukukunda kabul edilen düzenleme ise borçluya daha kısa süre verirken daha fazla yükümlülük içerir.

İcra ve İflas Kanunu satış sürecini taşınır ve taşınmazlar bakımından farklılaştırarak düzenlemiştir. Farklılaşmanın bir sonucu olarak süreler taşınırlar için

---

68 Borçluya satış yetkisi verilmesi hakkında yönetmelik madde 5 uyarınca yetki belgesinde ayrıca şu unsurlara da yer verilmelidir; "*Madde 5 ... e) Alıcının, belirlenen asgari rızai satış bedelinden az olmamak kaydıyla borçluyla anlaştıkları bedeli borçluya verilen on beş günlük süre içinde icra dairesi banka hesabına ödemesi gerektiği.*
f) Mahkemenin kabul kararıyla malın mülkiyetinin alıcıya geçeceği ve tüm hacizlerin kaldırılarak devir ve teslim işlemlerinin gerçekleştirileceği.
g) Mahkemece rızaen satış talebinin reddine karar verilmesi hâlinde, kararın icra dairesine gönderilmesinden itibaren üç iş günü içinde yatırılan bedelin alıcının bildirdiği banka hesabına iade edileceği.
ğ) İlgili mevzuat hükümleri saklı kalmak kaydıyla devir ve teslim masraflarının alıcıya ait olacağı."

69 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 836.

70 Aynı yönde bkz. Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 838; Pekcanıtez, Sempozyum, Erişim Tarihi: Haziran 8, 2022, https://www.youtube.com/watch?v= Roym7HiFDP4&t=17942s; Akkan, Sempozyum, Erişim Tarihi: Haziran 8, 2022, https://www.youtube.com/ watch?v=0hRh9Uz_EAI&t=129s; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 50.

71 Mehmet Emin Alpaslan, İcra Dairelerinin Özerkleştirilmesi- Fransız İcra Görevliliği Modeli, On İki Levha Yayınevi, lexpera.com.tr, erişim tarihi: Haziran 22, 2022; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 51.

daha kısa iken taşınmazlar bakımından daha uzundur. Bu ayrıma uygun olarak borçlunun satış yetkisini talep ettiği mahcuzun taşınır yahut taşınmaz olmasına bağlı satış için verilecek sürelerin daha uzun olması gerekirdi.[72]

Borçluya satışı gerçekleştirmesi için verilecek on beş günlük süreyi izah etmek mümkün değildir. Rızai satış usulünün benimsenmesinde cebri satış süreçlerinin uzun sürmesi dolayısıyla paraya çevirme sürecinin sekteye uğraması yatar. Borçluya satış yetkisi tanınarak alternatif bir usul getirilirken amaçlanan hızlı, basit ve ucuz olmasıdır. Ancak borçluya tanınan on beş günlük süre hızlı bir çözüm ararken çözümsüzlüğe yol açabilir niteliktedir. Bu bakımdan bu yeni usul ile borçluya verilen sürenin yetersizliği kurumun amacına uygun düşmemektedir. Uygulamada sürenin yetersizliği büyük bir engel teşkil edeceğinden sürenin en az bir aya çıkartılması ve satışın gerçekleşeceği yönünde bilgi veya belgelerin sunulması halinde yine en az on beş günlük ek süre tanınması yönünde bir düzenleme yapılması faydalı olacaktır.

3. Rızai Satışta Asgari Satış Bedeli

Borçluya verilecek yetki belgesinde borçlunun satış işleminde esas alacağı asgari bedel yer alır (Yön m.5/f.ç). Asgari satış bedeli, iki farklı şekilde tayin edilir. Öncelikle kanunun belirlediği asgari satış bedeli mahcuz malın kıymet takdirinde belirlenen bedelinin yüzde doksanıdır. Mahcuzun üzerinde güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanlı bir alacak var ise rüçhanlı alacakların[73] toplam miktarı ile kıymet takdirinde belirlenen bedelin yüzde doksanının karşılaştırılması gerekir.[74] Bu değerlerden hangisi yüksek ise o değer esas alınmalıdır. Belirlenen değere, takibin bu aşamasına kadar yapılan giderlerin de eklenmesi ile asgari satış bedeli tespit edilir. Böylelikle asgari satış bedeli kıymet takdirinde tespit edilen bedelin yüzde doksanı veya varsa rüçhanlı alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktar ile takip masraflarının toplamından oluşur.

Borçluya satış yetkisi verilmesi halinde icra mahkemesinin satışı onaylaması için mahcuzun takdir edilen bedelinin en az yüzde doksanı ve masrafların toplamına tekabül etmesi gerekir. Artırma yoluyla cebri satışta ise mahcuz, takdir edilen bedelin asgari yüzde ellisinden satışa konu olur. İlk bakışta her iki paraya çevirme yönteminde belirlenen asgari tutarlar arasında büyük bir fark olduğu görülür. Ancak artırma yoluyla cebri satışta mahcuz her ne kadar yüzde elli oranı üzerinden artırmaya konu olsa da bu miktara harç ve giderler ile KDV'nin de eklenmesi söz konusu olduğunda alıcının ödeyeceği değer, %75, %80'e kadar çıkabilir. Borçlunun gerçekleştirdiği satışta alıcı KDV'den muaftır.[75] Borçluya verilen yetki ile ger-

72 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 838.

73 Mahcuz mal bir sicile kayıtlı ise icra müdürü, ilgili sicile mal üzerindeki takyidatların devam edip etmediğini, ediyor ise alacak miktarını sorması gerekir (Yön m.8/f.1).

74 Atalı; Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 289.

75 Bkz. aşa. "Malın Devir ve Teslimi ile Harç ve Vergilerden Sorumluluk".

çekleşen satışta ek masrafların sınırlandırılmış olması karşısında artırma yoluyla satışta alıcının ödeyeceği miktar ile aralarında büyük bir fark yoktur. Buna karşılık borçluya verilecek satış yetkisi ile gerçekleşen satışta elde edilen bedelle daha fazla alacak ödenirken artırma yoluyla cebri satışta daha az alacak ödenmiş olur.

Asgari satış bedeli, borçluya verilecek yetki belgesinin asli unsurudur ve icra müdürü tarafından belirlenip yetki belgesinde yer alması gerekir. İcra müdürünün tespit ettiği asgari bedel mahcuzun satılması gereken alt sınırı oluşturur.[76] Buna rağmen borçlu daha yüksek bir satış bedeliyle alıcı bulmasının önünde bir engel yoktur. Satışa konu malın niteliği gereği rağbet gören bir mal ise asgari bedelin üstünde satışa konu olması mümkündür. Bu tarz satışlarda borçlunun hangi bedel üzerinden satış yaptığını icra dosyasından gizlemesi olasıdır. Özellikle mahcuza yönelik ilginin yüksek olduğu durumlarda asgari satış bedeli yüzde doksan düşük kalabilir.[77] Satışın gerçek değerinin tespiti bakımından alıcıların teklifleri icra dairesine yöneltilmeli ve icra dairesi de tekliflerden en avantajlı olanını tasdik etmesi için dosyayı icra mahkemesine göndermelidir.[78] Zira mevcut durumda icra dairesi muhammen bedelin yüzde doksanı veya satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise takip masraflarını da toplayarak asgari bedeli belirlemektedir. Satış bedeli denetlenmemekte sadece asgari satış bedelinin karşılanıp karşılanmadığı incelenmektedir. Dolayısıyla bu noktada bir kanun boşluğu olduğunu söylemek mümkündür. Bu haliyle düzenlemenin iyi niyetli borçlulara yönelik olduğu söylenebilir.[79]

III. SATIŞIN ONAYLANMASI, MALIN DEVİR VE TESLİMİ İLE SATIŞ YETKİSİNİN DİĞER TAKİP DOSYALARINA ETKİSİ

A. Rızai Satışın Onaylanması

Kanun borçluya satış yetkisi verirken bu satışın geçerliliğini bazı koşullara bağlamıştır. Öncelikle borçlunun yetki belgesi almasından itibaren on beş gün içinde satışı gerçekleştirmiş olması gerekir. Bu süre yetki belgesinin borçluya tebliğinden itibaren başlar (Yön m.9/f.2). On beş günlük süre içerisinde borçluyla anlaşan alıcının, satış bedelini icra dairesi banka hesabına yatırması gerekir (İİK m.111/a-f.3).

İcra müdürü, borçlu ve alıcı arasında gerçekleşen satışa ilişkin gerekli bilgi ve belgeleri temin etmekle yükümlü kılınmıştır. Ancak bu belge ve bilgiler icra müdürünün resen yapacağı bir araştırma ile değil borçlunun icra dairesine yönelik bilgilendirmesi ile gerçekleşir. Borçlunun icra dairesine vereceği belgeler on beş gün-

76 Altın gümüş eşya, İİK 117. madde çerçevesinde maden halindeki kıymetlerden daha aşağı bedelle satılamaz hükmü gereği, %90'lık sınır bu madde kapsamında dikkate alınmaz.

77 Aşık; Oruç; Tok ve Saraç, İcra ve İflâs Hukuku, 250; Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Haziran 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

78 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 836.

79 Akkan, Sempozyum, Erişim Tarihi: Haziran 30, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=0hRh9Uz_EAI&t=129s.

lük satış süresi içinde verilmesi gerekmez. Satış süresinden sonra teslim edilmesi satışın onaylanmasına engel teşkil etmez. Bilgi ve belgelerden nelerin kastedildiği yönetmelikte düzenlenmiştir. Yönetmelik m.10 uyarınca borçlu ve alıcı satışa konu bildirimde bulunmalıdır. Borçlu, "*alıcının adı ve soyadını, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarasını, ticaret sicil numarasını, MERSİS numarasını, anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini verilen on beş günlük süre içinde icra dairesine bildirmesi gerekir.*" Alıcı ise "*adı ve soyadını, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarasını, ticaret sicil numarasını ve MERSİS numarasını, tebligata elverişli adresini, iletişime yarar bilgilerini, banka hesap bilgilerini, borçluyla anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini borçluya verilen on beş günlük süre içinde icra dairesine bildirmesi gerekir.*" Alıcı ayrıca on beş günlük süre içinde icra dairesi hesabına yaptığı ödemeyi de ibraz etmelidir (Yön m.11).

İcra müdürü mahcuzun satışının geçerliliğini maddi hukuk ilkelerine uygunluk bakımından denetleyemez. İcra dairesi Kanun ve Yönetmelikte yer alan hususlarla sınırlı inceleme yetkisini haizdir. İcra dairesi yukarıda yer alan bilgi ve belgeleri teslim aldıktan sonra dosya üzerinden yapacağı inceleme üzerine Kanun ve Yönetmeliğin aradığı şartların sağlandığını tespit ederse satışın onayı ve malın devir ve teslimi için icra mahkemesine müracaat eder (Yön m.12).

B. İcra Mahkemesinin Kararı

Satışın onaylanması icra mahkemesi tarafından gerçekleşir. İcra mahkemesi dosyayı teslim aldıktan en geç on gün içinde yapacağı inceleme sonucunda talebin kabulüne veya reddine kesin olarak karar verir (İİK m.111/a-f.3). İcra mahkemesi, satışın Kanuna ve Yönetmeliğe uygun yapılıp yapılmadığını denetler. Bu noktada malın asgari bedele göre satılıp satılmadığı, süresi içinde satış işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığı ve borçlu ile alıcıya ait bilgi ve belgelerin eksiksiz olarak icra dosyasına sunulup sunulmadığı başlıca değerlendirme noktalarını oluşturur. Bununla birlikte icra mahkemesinin satışın hangi miktar üzerinden yapıldığını araştırması ve eksik ya da hatalı bilgilendirme halinde satışa onay vermemesi gerekir.

İcra mahkemesinin satışa ilişkin verdiği kararın takip dosyasında yer alan ilgililere tebliğ edilmesinde fayda vardır. Bu ilgililer dosya alacaklısı olduğu gibi sicile kayıtlı hak sahipleri de olabilir. Satış kararı, menfaati olan tüm taraflara iletilerek onların da süreç içine dâhil olmaları menfaatlerini koruyabilmeleri bakımından gereklidir. Örneğin Fransız sisteminde borçlu, süreç boyunca gerçekleştirdiği işlemleri alacaklının talebi halinde rapor olarak sunmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük borçlunun görevini özenle yerine getirmesi gerekliliğinin bir sonucudur (FİK. R. 322-22). Alacaklı borçlunun yükümlülüklerini yerine getirmediği iddiasında ise mahkemeye başvurarak cebri satış prosedürünün başlatılmasını talep edebilir (FİK R. 322-22/2).

İcra mahkemesi satış işlemleri hakkında karar vermeden önce alacaklılara ve iştirak edenlere satış hakkında bilgi vermeli ve itiraz hakkı tanımalıdır.[80] İcra mahkemesi satışı onaylamadan vereceği süre içinde[81] alacaklılara ve iştirak edenlere satışa yönelik itirazlarını bildirmelerini aksi halde satışı uygun bulduklarının kabul edeceği yönünde ihtarda bulunmalıdır. Böylelikle alacaklı ve iştirak hakkı sahiplerinin hukuki dinlenilme hakları korunmuş olur. Nitekim alacaklılar satışı menfaatlerine uygun bulmayabilir, artırma yolu ile paraya çevirme halinde elde edilecek satış bedelinin borçlunun gerçekleştirdiği satışa göre daha yüksek bir oranda olacağını iddia edebilir. Özellikle rağbet gören mahcuzlar bakımından asgari bedelin oldukça üstünde bir satış gerçekleşebilmesi mümkündür. Alacaklı bu iddiasını somut tekliflerle desteklemelidir. Aksi halde alıcının iddiası hakkın kötüye kullanımı teşkil edeceğinden icra mahkemesi iddiayı ve delilleri değerlendirmeden reddetmelidir (TMK m.2/f.2).

İcra ve İflâs Kanunu m.111/a uyarınca icra mahkemesinin satış onayı hakkında vermiş olduğu karar kesindir. Bu kararlara karşı kanun yoluna başvurulamaz. Kesinlik ile sürecin hızlı ilerlemesi ve özellikle artırma yoluyla yapılan cebri satışlarda ihalenin feshi sürecinin yıllarca sürmesi karşısında borçluya satış yetkisi verilmesi kurumunun cazip hale getirilmesinin amaçlandığını anlaşılmaktadır. Ancak verildiği anda kesin olan kararlar kanun yolu denetiminden geçmediği için eksik ve hatalı uygulamaların çoğalmasına da sebep olabilir.[82] Nitekim kanun yolları yanlışlığı iddia edilen kararların tekrar incelenmesi ve denetlenmesini sağlar.[83] Borçluya verilen yetki ile gerçekleşecek satış, icra mahkemesinde dosya üzerinden yapılacak sınırlı bir inceleme ile denetleneceği ve bu usulde ihalenin feshi kurumunun da uygulanamayacağı göz önünde bulundurulduğunda kanun yolu mekanizması ile denetim elzemdir. Aksi halde hızlı ve basit bir satış usulü getirilirken sağlıksız ve bir süre sonra işlerliğini yitiren bir kurum ortaya çıkar. Alacaklıya karara karşı üst derece mahkemesine başvuru imkânı tanınırken sürecin uzaması nedeniyle üçüncü kişi alıcının icra dairesi hesabına yatırdığı paranın nemalandırılmasına sağlanabilir (İİK m.134/f.8; İİK m.111/a-f.4).[84] Bununla bir-

---

80 Fransız sisteminde de alacaklının muvafakati mecburi olmamakla birlikte bu sistemde icra hâkimi geniş takdir yetkisi çerçevesinde satışı gerçekleştirmesi, alacaklıların anlaşmalı satışı desteklemeleri nedeniyle henüz bir sorun ortaya çıkmadığı ifade edilmiştir, bkz. Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 576, dn. 1139. Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Haziran 16, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

81 Fransız hukukunda on beş günlük süre verildiği sürenin susarak geçirilmesi halinde satışın uygun bulunduğu sonucuna varıldığı görülür, bkz. Gündoğan, *Elektronik Satış*, 54.

82 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 839.

83 Baki Kuru, Medeni Usul Hukuku El Kitabı C. II, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020), 1325. Özekes, Pekcanıtez Usul C. II, Hakan Pekcanıtez, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), 2150.

84 Talih Uyar, "24.11.2021 Tarihli ve 7343 Sayılı "İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yenilikler", İBD, C. 96, S. 1, Y. 2022, 21; Serdar Kale, İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Haziran 17, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

likte alacaklı, borçlunun gerçekleştirdiği satışın İİK m.280 uyarınca alacaklılarına zarar verme kastıyla yapıldığı iddiasında ise tasarrufun iptali davası ile işlemin iptalini de talep edebilir.[85]

C. Malın Devir ve Teslimi ile Harç ve Vergilerden Sorumluluk

Kanun ve Yönetmelik mahkemenin kabul kararıyla malın mülkiyetinin alıcıya geçeceğini düzenlemiştir (İİK m.111/a-f.3; Yön m.13/f.2). Bu husus taşınmazın tescilden önce iktisabını sağlayan TMK m.705'in özel bir görünümüdür.[86] Ancak burada malın hasar ve yararının ne zaman alıcıya geçeceğinin tespiti gerekir. Türk Borçlar Kanunu m.208 hasar ve yararın intikalini taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda mülkiyetin tescil anı olarak belirlemiştir. İcra ve İflâs Kanunu artırma yoluyla satışı düzenleyen m.115/f.2 (taşınmazlarda m.129 atfı gereği) artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olacağını ve malın mülkiyetinin de aynı tarihte ihale alıcısına geçeceğini düzenler. Türk Borçlar Kanunu m.279/f.3 cebri artırma sonunda yapılan ihalelerde mülkiyetin geçmesine ilişkin hükümleri saklı tuttuğundan İİK m.111/a uyarınca mülkiyetin kazanılması belirlenecektir.[87] Borçlunun gerçekleştirdiği satışta, icra mahkemesinin kabul kararı mülkiyetin geçme anı olarak belirlenmiş hasar ve yararın geçişine ilişkin düzenlemeye yer verilmemiştir. O halde icra mahkemesinin kabul kararı hasar ve yararın alıcıya intikal ettiğinin kabulü gerekir.[88] Türk Borçlar Kanunu m.280 uyarınca cebri artırmalarda zapta ve ayıba karşı sorumluluk hükümleri uygulanmaz.

İcra mahkemesi kabul kararını UYAP sistemi üzerinden icra dairesine bildirilir (Yön. m.13/f.1). İcra dairesi karar üzerine devir ve teslim işlerini tamamlamak üzere mal üzerindeki tüm hacizleri kaldırır. Sicile kayıtlı mallarda tescil işleminin yapılabilmesi için icra müdürü mahkeme kararının bir örneğini ilgili kuruma gönderir. Devir teslim sürecindeki masraflar alıcıya aittir. Bu noktada alıcıyı koruyucu bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre rızai satışa konu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslime hazır hale getirilmedikçe alıcının yatırdığı satış bedeli alacaklılara ödenmez (Yön m.14/f.3).

Mahkeme satışa onay vermez ise alıcının ödediği para üç iş günü içinde hesabına geri yatırılır. Ayrıca icra müdürü ilgili kayıta borçlunun satış talebini işlemiş ise bu şerhin terkini yapılır.

Borçluya satış yetkisi verilerek gerçekleşen cebri satışta alıcı, katma değer vergisi, tapu alım harcı ve damga vergisini ödemekle mükellef değildir. Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 02.06.2022 tarihli görüş yazısında

85 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 842.

86 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 841.

87 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 841.

88 Pekcanıtez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 841.

borçluya satış yetkisi verilmek suretiyle yapılacak satışlarda ödenecek harç ve giderler düzenlenmiştir. Söz konusu tavsiye kararında alıcıdan KDV yönünden bir ödeme alınmaması gerektiğine yer verilmiştir. 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu[89] m.1 verginin konusunu teşkil eden işlemler başlığı altında hangi işlemlerin KDV'ye tabi olacağı belirlenmiştir. Maddenin (d) bendi, "*Müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar...*" hükmüne yer vermiştir. Bakanlığın görüş yazısında isabetli olarak borçluya satış yetkisi verilerek yapılacak satışlarda borçlu ile alıcı arasında yapılan satışın 3065 sayılı kanun m.1/d bendinde yer alan bir satış olarak değerlendirilemeyeceği bu nedenle alıcının KDV ödemekle yükümlü tutulmadığı anlaşılmaktadır. Bununla beraber aynı yazıda rızai satışın damga vergisine ve icra harçlarına tabi olacağı belirtilmiştir. Satış bedeli üzerinden binde %5.69 damga vergisi ve yüzde %11.38 tahsil harcı alınacaktır. Satışa konu mal taşınmaz ise tapu müdürlüklerinde yapılan tescil işlemi sırasında yatırılan tapu alım ve satım harcının satıcı tarafından ödenmesi gereken yüzde %2 miktarın icra dairesi tarafından borçlu namına ödenmesi de gerekecektir.

D. Satış Yetkisinin Diğer Takip Dosyalarına Etkisi

Borçlunun satış yetkisini talep etmesi halinde mahcuz üzerinde haciz işlemi uygulayan diğer takip dosyaları bu süreçten nasıl etkileneceği açık değildir. Kanunda bu yönde bir düzenleme bulunmamakta, yönetmelik ile de bu hususa temas edilmediği görülür. Kanaatimizce mahcuzun üzerinde birden fazla dosyadan haciz bulunuyor ve bir dosyada satış yetkisi istenmiş ise borçluya satış yetkisi verilmesi halinde diğer icra dairelerine bildirilmesi gerekir. Kabul kararı verilmeyen talep için yazışma yapılması gereksiz evrak trafiğine neden olur. Ancak borçluya satış yetkisi verilirse diğer takiplerde gereksiz masraflar yapılmaması amacıyla bilgilendirilme önem taşır. Satış yetkisi verilen mahcuzun sicile kayıtlı olması halinde icra dairesi borçluya satış yetkisi verildiğini ilgili sicile şerh ettirmesi gerekir (Yön. m.7/f.3).

Mahcuzun birden fazla dosyada haczedilmiş olması halinde borçluya verilen satış yetkisinin diğer dosyalara bekletici etki yaratması uygun olacaktır. Bu etki sayesinde diğer takip dosyalarında gereksiz masraf yapılmaması sağlanır. Kanun, haciz koyulan her bir icra dosyadan ayrı ayrı satış yetkisi talep edilmesini sınırlayıcı bir düzenlemeye yer vermemişse de bu sınırlamanın kurumun sağlıklı uygulanması için gerekli olduğu kanaatindeyiz.[90] Bununla birlikte diğer bir takip alacaklısının, başlatmış olduğu cebri satışı işlemleri tamamlamış ise artık borçluya satış yetkisi verilmesi verilemeyeceğinden bekletici etki de yaratmaz.

---

89 Katma Değer Vergisi Kanunu, T. 02.11.1984, R.G, S. 18563.

90 Aynı yönde; Gündoğan, *Elektronik Satış*, 97-98; Adalet komisyonu muhalefet raporu m.12 bkz. Erişim Tarihi: Haziran 6, 2022, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.3.2004.pdf E. T.

Mahcuzun birden fazla takip dosyasından haczedildiği durumda icra daireleri arasındaki bilgilendirme önem teşkil eder. Bu bilgilendirme alacaklıların satış sürelerinin işlememesi için de gereklidir. Kanun borçluya satış yetkisi verilmesinden icra mahkemesinin satış hakkında vereceği karara kadar geçen sürenin alacaklının satış isteme süresini etkilemeyeceğini diğer bir ifade ile bu sürecin alacaklının aleyhinde bir hak kaybı yaratmayacağını kabul etmiştir. Bu nedenle satış yetkisi talebinin kabulü ile başlayan süreçte diğer takip dosyalarındaki alacaklıların satış isteme sürelerinin korunması için icra dairesi tarafından satışın sonucunun beklenmesine şeklinde bir karar verilmesi uygun olacaktır. Böylece satış isteme süreleri bu dosyalardaki alacaklılar bakımından da duracaktır.

Yönetmelik m.7/f.3 uyarınca mahcuz mal sicile kayıtlı ise borçlunun satış yetkisi talebi üzerine icra müdürü, rızai satış talebinin ilgili sicile kaydına yönelik gerekli işlemleri yapacağı düzenlenmiştir. Bu fıkradan sonra gelecek şekilde mahcuzun üzerindeki diğer takip dosyalarına satış yetkisinin kabulü üzerine bilgilendirme yapma yükümlülüğü getirilebilir. Satışın onaylanması halinde icra mahkemesi kararını UYAP sistemi üzerinden icra dairesine bildireceği düzenlenmiştir (Yön. 13/f.1). Bu bildirimi alan icra dairesi mahcuz mala haciz koymuş olan diğer icra dairelerine de satış hakkında bilgi vermelidir. Yönetmelik m.14, icra dairesine satış işleminin onaylanmasından sonra devir ve teslim için mal üzerindeki tüm hacizlerin kaldırmakla görevli kılmıştır. Bu açık görev karşısında icra dairesi, mal üzerinde haciz koyan diğer icra dairelerine haczin kaldırılması için gerekli yazışmaları yapmak mecburiyetindedir.

SONUÇ

7343 Sayılı kanun değişikliği ile İcra ve İflâs Kanunu'muza hacizli malların paraya çevrilmesi bakımından alternatif bir paraya çevirme usulü kazandırılmıştır. Bu usulün satış sürecini hızlandıracağı ve basitleştireceği görülmekte ve yeni düzenlemenin paraya çevirme aşaması bakımından fayda sağlayacağı beklenmektedir. Borçlu kendi bulacağı alıcılara malını, gerçek piyasa değerinde satabilme imkânına sahip olmaktadır. Bu sonuç ise hem alacaklının hem de borçlunun menfaatinedir. Borçluya verilecek yetki ile gerçekleşecek satışın, artırma yolu ile cebri satışa göre masrafsız olması diğer bir tercih nedeni olacaktır. Adalet komisyon raporunda da belirtildiği üzere borçluya satış yetkisi tanınması ile amaçlanan artırma yolu ile cebri satışa ilişkin sorunların çözülmesidir.[91]

Ancak borçluya satış yetkisi tanıyan yeni düzenleme iyi niyetli borçlular esas alınarak düzenlenmiştir. Nitekim ifade edildiği üzere borçlunun gerçek satış miktarının tespiti ve alacaklının bu değere itiraz imkânı mevcut değildir. Bu durum borçlular tarafından tasarrufun iptali davalarına engel olmanın bir yolu

[91] Adalet komisyon raporu, erişim tarihi: Ağustos 12, 2022, https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss285.pdf.

olarak kullanabilir. Özellikle borçlunun aleyhinde gerçek olmayan (muvazaalı) borçları sebebiyle yapılan (anlaşmalı) icra takipleri başlatarak mallarına haciz konulmasını sağlaması ve bu takip dosyalarından mallarını aslında diğer alacaklarından kaçırma iradesi ile anlaştığı alıcılara satabilmesi mümkündür. Borçluya satış yetkisi verilmesi halinde gerçek satış bedelini tespit edemediğimiz gibi bu tarz gri alanlara da kapı aralandığını görmek mümkündür. Kötü niyetli uygulamaların önüne geçmek adına denetim ve kanun yolu mekanizmaları tanınmalıdır.

Borçlunun gerçekleştirdiği bu yeni satış usulünde, alacaklılara sürecin hiçbir aşamasında yer verilmemiştir. İcra mahkemesi, satışı onaylamadan önce vereceği süre içinde alacaklılara ve iştirak edenlere satışa yönelik itirazlarını bildirmelerini aksi halde satışı uygun bulduklarının kabul edileceği yönünde ihtarda bulunmalıdır. Böylelikle alacaklı ve iştirak hakkı sahiplerinin hukuki dinlenilme hakları korunmuş olur. Nitekim alacaklılar satışı menfaatlerine uygun bulmayabilir, artırma yolu ile paraya çevirme halinde elde edilecek satış bedelinin borçlunun gerçekleştirdiği satışa göre daha yüksek bir oranda olacağını iddia edebilirler. Böylece satış miktarını mahcuzun rayiç bedelinin altında olduğunu düşünen alacaklılar satış bedeline itiraz edebilme hakkına sahip olur. Fransız hukukunda borçlunun bulduğu alıcılar ve teklifler takip alacaklısına iletilmekte ve onunda sürece dâhili sağlanmaktadır. Alacaklı teklifi yetersiz bulabilir ve bu halde anlaşmalı satış yönteminden vazgeçilerek artırma yolu ile satış süreci başlar. Ancak Kanun alacaklının bu hakkını borçluya zarar vermek amacıyla ve keyfi olarak kullanmasına da olanak tanımamıştır (FİK L.221-3/4).

Bazı mahcuzlar daha az talep görmekte ve kolay satılamamaktadır. Bu mallar bakımından ise asgari bedelin belirlenmesinde icra mahkemesine yetki tanınabilir. Nitekim asgari satış bedeli tasarıda mahcuzun kıymet takdirinde belirlenen bedelinin yüzde sekseni olarak yer alırken kanun metninde yüzde doksana çıkarılmıştır. Kanaatimizce rağbet görmeyen veya zor satılabilen mahcuzlar bakımından asgari bedel, alacaklının alacağının ve takip masraflarının karşılandığı daha düşük bir oran üzerinden gerçekleşebilmelidir. Aksi halde alacaklının talebiyle satışta yüzde elli gibi bir oran yer alırken borçlunun yüzde doksan üzerinden satması mümkün olmayabilir.

Fransız hukukunda anlaşmalı satışa izin veren hâkim, piyasa koşulları ve satışa konu mahcuza ait özel şartları göz önünde bulundurarak mahcuzun hangi bedelin altında satılamayacağını belirler (FİK R. 322-21). Her mahcuzun ayrı ele alınması, asgari satış miktarının da her takip dosyasında farklı değerlendirilmesi gerekir. Bu değerlendirmede malın piyasa karşılığı olup olmadığı, alacaklının alacak miktarı, rüçhanlı alacak olup olmadığı ve miktarı, malın tahmini satış süresi vb. hususlar değerlendirilerek asgari bedel tayin ve satış yetkinin geçerli olacağı süre belirlenir. Böylece kötü niyetli uygulamaların önüne geçilirken, mahcuzun en verimli oranda satılması sağlanabilir. Ayrıca satış için borçluya verilen

sürenin yetersizdir. Taşınır ve taşınmazlar bakımından farklılaşarak daha uzun süreler tanınması gerekir.

Son olarak İcra ve İflâs Kanunu m.111/a-f.4 borçluya satış yetkisi verilmek suretiyle yapılacak satışlarda niteliğine uygun düştüğü ölçüde İcra ve İflâs Kanunu'nun satışa ilişkin diğer hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmiştir.[92] Bu çerçevede incelememizde belirttiğimiz eksik hususlar kanun koyucunun bilinçli bir tercihi olarak kapsam dışında bırakıldığı gibi bazı hususlarda ise kıyasa başvurulması amaçlanmıştır.[93]

[92] Örneğin satın alınan taşınmazda üçüncü bir kişi oturuyor ise bu kişinin tahliyesi m.135 uyarınca gerçekleşir. Bkz. Aşık; Oruç, Tok ve Saraç, *İcra ve İflâs Hukuku*, 251.

[93] Ali Cem Budak, Medeni Usul Hukukunda Kavram İçtihadı ve Menfaat İçtihadı, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2021), 30.

KAYNAKÇA

Akkan, Mine. "İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi". *İzmir Barosu Sempozyum*, Erişim Tarihi: 19 Haziran, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=0hRh9Uz_EAI&t=129s.

Alpaslan, Mehmet Emin. *İcra Dairelerinin Özerkleştirilmesi-Fransız İcra Görevliliği Modeli*. On İki Levha Yayınevi, lexpera.com.tr.

Arslan, Ramazan; Yılmaz, Ejder; Taşpınar-Ayvaz, Sema ve Hanağası, Emel. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara, Yetkin Yayınevi, 2020.

Aslanpınar Tat, Tuğçe. "İcra Dairesi Tarafından Vaktinden Evvel Satış". *TBD*, 2020 (151), (199-234).

Aşık, İbrahim; Oruç, Yakup; Tok, Ozan ve Saçar, Ömer Faruk. *İcra ve İflâs Hukuku*. (Seçkin Yayınevi, 2022).

Atalı, Murat; Ermenek, İbrahim ve Erdoğan, Ersin. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara, Yetkin Yayınevi, 2022.

Ayan, Mehmet. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Mimoza Yayınevi, 2015.

Boran Güneysu, Nilüfer. *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*. Yetkin Yayınevi, 2020.

Boran Güneysu, Nilüfer. "İcra Takip İşlemi". *TBB Dergisi*, 101, 2012, (31-60).

Budak, Ali Cem. *Medeni Usul Hukukunda Kavram İçtihadı ve Menfaat İçtihadı*. İstanbul, Filiz Kitapevi, 2021.

Topel Çelikoğlu, Cengiz. "7343 Sayılı Kanunla İİK'da Yapılan Paraya Çevirme ve İhalenin Feshi'ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı". *Adalet Dergisi*, 2022/1, Y. 149, S. 68, (409-450).

Çiftçi, Pınar. *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*. Ankara, Adalet Yayınları, 2010.

Eren, Fikret. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Yetkin Yayınevi, 2020.

Gündoğan, Atilla. *Türk İcra İflâs Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukundaki Elektronik* Satış. Aristo Yayınevi, 2022.

Kale, Serdar. *İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış*. Erişim Tarihi: Mayıs 26, 2022 https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflâs-hukukunda-online-satis/.

Kuru, Baki. *Medeni Usul Hukuku El Kitabı C. I-II*. Ankara, Yetkin Yayınevi, 2020.

Kuru, Baki. *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*. Ankara, Adalet Yayınevi, 2013.

Mascioli, Andrea. *Italy Narrative National Report, EU Enforcement Atlas, 2020*. Erişim Tarihi: Temmuz 16, 2022, https://www.enforcementatlas.eu/enforcement-systems/italy/.

Muşul, Timuçin. *İcra ve İflâs Hukuku C.I*. Adalet Yayınevi, 2013.

Namlı, Mert. *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*. İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Oğuzman, Kemal ve Öz, Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I*. Vedat kitapçılık, 2014.

Özekes, Muhammet. *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*. Ankara, Adalet Yayınevi, 2009.

Özmumcu, Seda. *Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış*. Vedat Kitapçılık, 2005.

Pekcanıtez, Hakan. *Pekcanıtez Usul*. On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

Pekcanıtez, Hakan. "7343 Sayılı Kanun'la İcra ve İflâs Kanun'unda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi Sempozyumu". *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi*. Erişim Tarihi: Haziran 17, 2022, https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4&t=17942s.

Pekcanıtez, Hakan; Meriç, Nedim. "Borçlunun Talebiyle Satış". *TBB Dergisi*, 151, (2020), 235-258.

Pekcanıtez, Hakan. "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)". *GSÜHFD*, Y. 2022/1, (819-849).

Pekcanıtez, Hakan; Atalay, Oğuz; Sungurtekin-Özkan, Meral; Özekes, Muhammet. *İcra ve İflâs Hukuku*. İstanbul, On İki Levha Yayınevi, 2022.

Pıédelıèvre Stéphane and Guerchoun, Frédéric. Répertoire de Rocédure Civile - Saisie immobilière. Novembre 2021 (actualisation: Mai 2022). par. 257, dalloz.fr.

Postacıoğlu, İlhan; Altay, Sümer. *İcra Hukuku Esasları*. Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

Şanal Görgün; Börü, Levent ve Kodakoğlu, Mehmet. *İcra ve İflâs Hukuku*. Yetkin Yayınevi, 2022.

Uyar, Talih. "24.11.2021 Tarihli ve 7343 Sayılı "İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yenilikler". *İBD*, C. 96, S. 1, Y. 2022.